

第4章 施策の展開

第4章では、基本理念を実現するための施策を、基本目標別に展開します。



東部山地の中景

1. 基本目標 1. 安全・安心な住まい・まちの形成

施策の体系

施策の方向性	施策
1-1. 災害に強い住まい・まちづくり	① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進
	② 空家等の適切な管理
	③ 老朽木造賃貸住宅の機能更新の促進
	④ 激甚化する台風・大雨等の気象災害への備え
	⑤ 狭あい道路、住宅の密集の改善
	⑥ 地域の防災力の向上
1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり	① 防犯に関する情報提供の推進
	② 防犯配慮設計の普及促進
	③ 地域の防犯力の向上

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P. 85）」としています。

1-1. 災害に強い住まい・まちづくり

① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進

「八尾市耐震改修促進計画」に基づき、建築物の耐震化を促進します。

住宅については、所有者等自らが維持管理を行うことが基本となります。このため、耐震診断・耐震改修へのきっかけづくりとして、耐震相談会の実施や、居住者自らが簡単に住宅の耐震性をチェックできる「誰でもできるわが家の耐震診断」等の普及啓発を行います。

また、耐震診断・耐震改修の促進に向けて、国や府の補助制度・融資制度等の各種支援制度の活用や本市の耐震補助制度の継続・拡充を行うとともに、これらの制度に関する情報提供を行います。

さらに、令和 7（2025）年 4 月より木造住宅の除却工事費用の一部を補助する「八尾市木造住宅除却補助金」の補助内容を充実させました。これにより、災害による被害の軽減とさらなる住環境の改善を図ります。

主な取り組み内容	関係課名
NPO・地元工務店等との連携による耐震相談会の実施	住宅政策課
耐震診断・耐震改修等に関する補助制度 [*] の実施・拡充及び情報提供 重点項目	住宅政策課
木造住宅除却補助制度の拡充及び情報提供	住宅政策課

※民間建築物耐震診断補助制度・木造住宅耐震改修工事補助制度・木造住宅耐震改修設計補助制度

② 空家等の適切な管理

放置された空家等は、地震等の災害時に倒壊・破損や火災等の発生・延焼のリスクがあり、また空家等の倒壊により道路等が閉塞され、避難や応急活動の妨げになる可能性があります。このような災害リスクを軽減するため、空家法及び「八尾市空家等の適正管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）並びに「八尾市空家等対策計画」に基づき、空家等の所有者等が自ら考え、判断し、責任を持って空家等を「予防・管理」できるよう、情報発信や意識啓発の取組みを実施し、空家等の適切な管理を促します。

NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携により、空家相談会を実施します。

また、相続等が適切に行われず、所有者等が不明な空家等の発生を抑制するため、弁護士会・司法書士会との連携により住宅や土地等の権利・相続に関する情報提供や相談会を実施します。

なお、特定空家等及び令和5（2023）年の空家法改正により新たに位置づけられた「管理不全空家等」については、認定基準を整理し、これをもとに管理不全空家等及び特定空家等の判定を行い、空家等対策協議会への報告・協議の上、認定します。また、管理不良な状態にあると認められる空家等の所有者等に対しては、空家法及び空家条例に基づき助言・指導・勧告・命令等を行い、周辺の生活環境の保全を図ります。

主な取組み内容	関係課名
空家等の把握 重点項目	住宅政策課
空家等の適切な管理に関する情報発信、意識啓発 重点項目	住宅政策課
NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携による空家相談会の実施 重点項目	住宅政策課
弁護士会・司法書士会との連携による相続人不明空家発生の抑制を目的とした住宅や土地等の権利・相続に関する情報提供、相談会の実施 重点項目	住宅政策課
管理不全空家等・特定空家等の判断及びその対応の強化 重点項目	住宅政策課

③ 老朽木造賃貸住宅の機能更新の促進

文化住宅・長屋等の中には、築年数が古く、耐震性能の不足や老朽化等により安全性が低いものがあります。これらの老朽木造賃貸住宅については、安全性を確保するため、建物の状況や所有者等を把握し、所有者等に対して耐震診断・耐震改修や除却、建替え等に関する各種の情報提供を行い、円滑な機能更新を促進します。

主な取組み内容	関係課名
老朽木造賃貸住宅の状況、所有者等の把握	住宅政策課
老朽木造賃貸住宅の機能更新に関する補助制度※の実施及び情報提供	住宅政策課

※民間建築物耐震診断補助制度、木造住宅耐震改修工事補助制度、木造住宅除却補助制度、木造住宅耐震改修設計補助制度

④ 激甚化する台風・大雨等の気象災害への備え

近年多発・激甚化する台風・大雨等の気象災害による人命被害や住宅の損壊を軽減するため、「やお防災マップ(ハザードマップ)」の周知やパンフレット等による情報提供、セミナーの開催等により、市民の気象災害に対する知識向上を促進します。

特に、土砂災害特別警戒区域内の住宅の所有者等に対しては、補助制度の活用に向けて情報提供を行い、住宅撤去や土砂災害特別警戒区域外への移転等の対応を促進します。

また、被災時に復旧工事を必要とする市民に対し、事業者リストの提供等支援策を検討していきます。

主な取組み内容	関係課名
ハザードマップの周知や気象災害対策に関する情報提供	危機管理課
土砂災害特別警戒区域内の住宅に対する補助制度情報提供	土木管財課

⑤ 狭あい道路、住宅の密集の改善

幅員4m未満の狭あい道路が多く、老朽木造住宅が密集する地域では、地震・火災等による建物の倒壊や道路閉塞、延焼拡大等が懸念されます。

このような道路に面して建替え等を行う際には、建築基準法による後退が必要となる場合があるため、道路後退についての情報提供を行います。

特に、老朽木造住宅が密集する地域においては、都市計画道路の整備や一時避難所となる公園の整備に段階的に取り組みます。

主な取組み内容	関係課名
道路後退等、建物づくりのルール、建築規制についての情報提供	審査指導課
老朽木造住宅の密集する地域における防災性の向上	都市基盤整備課 土木建設課

⑥ 地域の防災力の向上

様々な災害による被害を抑えるためには、地域全体で協力して救助・救護・避難等を行う必要があります。そのためには、行政等の公的機関による「公助」（支援・取組）だけでなく、自分で自分の身を守るために防災対策を行う「自助」や、地域で協力してお互いの身を守る「共助」によって自分たちの住む地域、住宅を自分たちで守っていく意識を、日頃から持つことが必要です。地域での防災訓練の実施や、地域単位でのより実践的な防災教育を行うことで、地域コミュニティの醸成や強固な連携体制の構築に取り組むとともに、地域で協力して災害に対応する「共助」の意識向上を図ります。

主な取組み内容	関係課名
地域住民が主体となった地区防災計画の策定支援	危機管理課
防災訓練の実施	危機管理課
地域単位での防災教育（セミナー等）の実施	危機管理課

1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり

① 防犯に関する情報提供の推進

住まいのアンケートの結果からも読み取れるように、市民の防犯に対する関心は高くなっています。今後も市民に対して、パンフレットの配架やセミナー・相談会等の開催、地域安全運動等の場での情報提供等を行い、防犯に対する意識の向上を図ります。

また、事業者に対しては、窓口等において大阪府発行の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や「防犯に配慮した戸建て住宅にかかる（設計）指針・ガイドブック」について情報提供を行い、住宅の防犯性能の向上を促進します。

主な取組み内容	関係課名
防犯に関するセミナー・相談会等の開催	危機管理課
地域安全運動等の場を活用した防犯対策等の情報提供	危機管理課
大阪府の防犯に配慮した設計指針に関する情報提供	審査指導課 住宅政策課

② 防犯配慮設計の普及促進

住宅の防犯性能の向上により、犯罪被害に遭いにくいまちづくりを推進します。

1-2. ①の施策にも記載したように、事業者に対しては、窓口等において大阪府発行の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や「防犯に配慮した戸建て住宅にかかる（設計）指針・ガイドブック」について情報提供を行います。

特に、マンション事業者に対しては、大阪府防犯協会連合会が認定する「防犯モデルマンション」への登録を推奨します。

主な取組み内容	関係課名
「防犯モデルマンション登録制度」の普及啓発	審査指導課 住宅政策課
大阪府の防犯に配慮した設計指針に関する情報提供（再掲 1-2.①）	審査指導課 住宅政策課

③ 地域の防犯力の向上

犯罪の発生を抑制するためには、個々の住宅の防犯性の向上だけでなく、地域の防犯性の向上も重要となります。

このため、地域安全運動等の場を活用し、防犯対策に関する情報提供を行い、市民の防犯意識の向上を図ります。

また、空家等は、管理が不十分になると、放火や不法侵入、ゴミの不法投棄等の犯罪を助長する可能性があるため、空家等の管理に関する情報提供等により所有者等に適切な管理を促します。あわせて、地域住民・NPO等によるパトロールの実施にあわせて空家の状況にも注視し、定期的な見回りを行うことで犯罪抑止力の向上をめざします。

主な取組み内容	関係課名
地域安全運動等の場を活用した防犯対策等の情報提供（再掲 1-2.①）	危機管理課
空家等の適切な管理に関する情報発信、意識啓発（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
地域住民・NPO等によるパトロールの実施の検討	住宅政策課

基本目標 1 に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
1	既存民間住宅の耐震化率※ ¹	89.3% (令和 7(2025)年度)	耐震性が 不足する住宅を おおむね解消 (令和 17(2035)年度)
2	通報等があった管理不良状態にある 空家等の解消率※ ²	58.1% (令和 6(2024)年度)	62.0% (令和 17(2035)年度)

※ 1 「八尾市耐震改修促進計画」に基づく。

※ 2 「八尾市空家等対策計画」に基づく。

2. 基本目標 2. 快適に暮らせる住まい・まちの形成

施策の体系

施策の方向性		施策
2-1. 既存住宅の質の向上	(1) 適切な維持管理の促進	① 住宅の維持管理に関する情報提供
		② 空家等の適切な管理（再掲）
		③ 質の高いリフォーム等の促進
		④ リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充
	(2) 共同住宅の質の向上	① 民間共同住宅のバリアフリー化の促進
		② 分譲マンションの機能更新、適切な維持管理の促進
(3) 住宅の性能に関する認定等の普及促進	① 住宅性能表示制度の普及促進	
	② 長期優良住宅認定制度の普及	
2-2. 住宅の省エネルギー化等の誘導		① 認定制度等の普及
		② 住宅の建築物エネルギー消費性能基準の普及
		③ 環境共生型の住まいづくりの促進
2-3. 住環境の質の向上		① 住工混在地における住環境の改善
		② 道路・公園等の改良による快適な住宅地の創出
2-4. 地域コミュニティの活性化		① 市営住宅における地域コミュニティの活性化
		② 自治会加入の勧奨

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策 (P. 85)」としています。

2-1. 既存住宅の質の向上

(1) 適切な維持管理の促進

① 住宅の維持管理に関する情報提供

快適な住宅を長く維持するためには、適切な維持管理が必要です。このため、日常的な管理の方法から耐震改修・建替え・リフォームにわたるまで、住宅の維持管理に関する幅広い情報について、本市のホームページでの情報発信やパンフレットの配架、セミナーの開催等により情報提供を行います。

また、市民が計画的に維持管理を行えるよう、住宅の設計・施工・維持管理等の住宅履歴情報の記録の重要性について普及啓発を行うとともに、完了検査後の適正手続きの啓発や「いえかるて」等の住宅履歴情報サービスについての情報提供を行います。加えて、後述のリフォームに関する民間事業者の登録制度等を活用して民間事業者と連携することにより、住宅リフォームを契機とした「いえかるて」の作成を啓発・促進します。

主な取組み内容	関係課名
住宅の適切な維持管理に関する情報提供 重点項目	住宅政策課
市民向け住宅履歴情報サービスに関する情報提供	住宅政策課

② 空家等の適切な管理

空家等については、空家法及び空家条例、「八尾市空家等対策計画」に基づき、周辺に悪影響を及ぼさないよう、また、今後活用を検討する際の支障とならないよう、空家等の適切な管理を促進します。

主な取組み内容	関係課名
空家等の把握（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
空家等の適切な管理に関する情報発信、意識啓発（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携による空家相談会の実施（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
弁護士会・司法書士会との連携による相続人不明空家発生の抑制を目的とした住宅や土地等の権利・相続に関する情報提供、相談会の実施（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
管理不全空家等及び特定空家等の判断及びその対応の強化（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課

③ 質の高いリフォーム等の促進

住環境の質の向上と、住宅の資産価値の維持・向上を促進するため、NPO・民間事業者と連携したリフォーム等の事例等に関する情報提供やリフォーム相談会等の実施を行います。

また、費用負担の軽減によるリフォーム等の実施率の向上や質の向上を見込み、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」や、障がい者を対象とした「住宅改造助成事業」等の補助事業に関する情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
NPO・民間事業者と連携したリフォーム等に関する情報提供、相談会の開催 重点項目	住宅政策課
長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及促進	住宅政策課 審査指導課
障がい者を対象とした住宅改造助成事業等の活用によるバリアフリー化の促進	障がい福祉課

④ リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充

リフォームを実施したいが誰に頼めばよいかわからないという方に向けて、ホームページでの情報発信やパンフレットの配架、住まいに関する様々な相談会・セミナーの会場等での案内等により、大阪府住宅リフォームマイスター制度に関する情報提供を行います。

また、大阪府住宅リフォームマイスター制度とは別に、市内のNPO法人与協働し市内で活躍する工務店の情報を登録、発信する制度について検討し、制度の創設及び情報提供をしていきます。

主な取組み内容	関係課名
大阪府住宅リフォームマイスター制度に関する情報提供・普及促進	住宅政策課
市内で活躍する工務店の情報の登録等を行う制度の創設支援及び情報提供 重点項目	住宅政策課

(2) 共同住宅の質の向上

① 民間共同住宅のバリアフリー化の促進

民間の共同住宅の質の向上に向けて、共同住宅の共用部分への手すり・スロープ・エレベーター等の設置を促進します。また、住戸内部についても手すりの設置や段差の解消等を促進します。

主な取組み内容	関係課名
共同住宅の共用部分のバリアフリー化の促進の啓発	住宅政策課
住戸内部（専有部分）のバリアフリー化の促進	住宅政策課

② 分譲マンションの機能更新、適切な維持管理の促進

分譲マンションについては、マンション管理組合を対象とした八尾市マンション管理実態調査を実施し、維持管理状況の把握を行います。管理組合や所有者等に対しては、助成制度等を含めたマンション管理に関する情報提供や相談会を実施し、適切な維持管理・耐震改修を含む修繕・建替え等を促進します。

また、令和5（2023）年に「八尾市マンション管理適正化推進計画」を策定しており、今後も引き続き、この計画に基づいた管理者等への助言、指導及び勧告や管理組合が策定するマンションの管理計画の認定を行います。

さらに、必要に応じて専門アドバイザーの派遣等を実施します。

なお、マンション関連法^{*}については令和8（2026）年4月に大幅に改正されるため、改正内容に応じて管理の適正化の促進を図ります。

※ここでは区分所有法、マンション管理適正化法、マンション再生法をいう

主な取組み内容	関係課名
マンション管理実態調査の継続実施、管理実態の把握	住宅政策課
マンション管理、再生等の円滑化に関する情報提供	住宅政策課
マンション管理に関する講習会・相談会の実施及び情報提供	住宅政策課
マンション管理に関する相談に対する専門家の派遣	住宅政策課

（3）住宅の性能に関する認定等の普及促進

① 住宅性能表示制度の普及促進

既存住宅の円滑な流通を促進するため、市民や事業者に対し、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度について情報提供を行い、住宅の建築時や既存住宅の売却時の建設住宅性能評価書の交付を促進します。

また、住宅性能表示制度が既存住宅流通の際の評価・判断基準として有効に活用できるよう、制度の認知度・理解度を深めます。

主な取組み内容	関係課名
住宅性能表示制度に関する情報提供	審査指導課 住宅政策課

② 長期優良住宅認定制度の普及

長期にわたる安全・安心・快適な生活の維持と、既存住宅の円滑な流通を促進するため、市民・事業者に対して長期優良住宅認定制度（増改築）に関する情報提供を行います。

主な取り組み内容	関係課名
長期優良住宅認定制度（増改築）に関する情報提供	住宅政策課

2-2. 住宅の省エネルギー化等の誘導

① 認定制度等の普及

建築物の省エネルギー化を図るため、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、市民・事業者に対し、低炭素建築物認定制度及び認定による税優遇措置・面積緩和措置について情報発信を行い、「低炭素建築物新築等計画」の認定申請を促進します。

また、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅として認定を受ける長期優良住宅認定制度について、制度の内容や税制上の優遇措置をわかりやすく情報提供し、「長期優良住宅建築等計画」の認定申請を促します。

主な取り組み内容	関係課名
低炭素建築物新築等計画の認定制度に関する情報提供	審査指導課 住宅政策課
長期優良住宅認定制度の普及促進	審査指導課

② 住宅の建築物エネルギー消費性能基準の普及

令和7（2025）年4月に施行された建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の改正により、住宅を含む原則すべての建築物について建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）への適合が義務化されました。

今後、すべての建築物に省エネ基準が適合義務となったことについて、周知啓発を行います。

主な取り組み内容	関係課名
建築物省エネ基準の適合義務化に関する周知啓発	審査指導課 住宅政策課

③ 環境共生型の住まいづくりの促進

市民や事業者に対し、換気効率等のよい窓配置や住宅の高断熱化等による住宅の省エネルギー性能の向上や太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用、空調機器等の効果的な利用促進等の環境の負荷低減に繋がる住宅に関する情報提供を行い、省エネ住宅の普及促進を図ります。加えて、住宅用太陽光発電設備の設置に関しては、重点対策加速化事業による交付金を活用し、導入補助を行います。また、これらの情報提供を通じて市民の環境に対する意識啓発を行います。

主な取組み内容	関係課名
住宅用太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの普及促進	環境保全課
環境に配慮した住宅に関する情報提供	住宅政策課

2-3. 住環境の質の向上

① 住工混在地における住環境の改善

工業系用途地域等、工場・事業場が多数分布する地域での住宅開発においては、居住予定者等に対して事前に住宅周辺の工場の操業状況等について説明を行うよう、宅地建物取引業者等に働きかけ、トラブルの未然防止に努めます。

また、このような地域においては、住工の共存をめざした都市計画手法の検討等、工場等と住宅が良好な関係で共存できるよう、住環境との調和を図ります。

主な取組み内容	関係課名
騒音等による住工のトラブルの未然防止	審査指導課 環境保全課
都市計画手法等の検討	都市政策課

② 道路・公園等の改良による快適な住宅地の創出

住宅地内の道路・公園等の質の向上は、快適な住宅地の創出に寄与します。

新たに整備される道路・公園等については、「大阪府福祉のまちづくり条例」、「八尾市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例」及び「八尾市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例」による都市施設の整備基準の遵守を進めるとともに、事業者に対して誘導基準の達成を働きかける等、バリアフリー化を促進します。

また、既存の道路については、日常の植栽管理等を適切に実施するとともに、改修の際にはバリアフリー化の実施や道路拡幅、歩きやすい舗装への変更等を検討します。

既存の公園等においては、適切な維持管理を行うとともに、改修の際は利用者のニーズに応じた整備内容とすることを促進します。

主な取組み内容	関係課名
新設道路・公園等の「大阪府福祉のまちづくり条例」、「八尾市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例」等への適合	土木建設課
道路の改良（舗装改修、拡幅、歩道設置、植栽管理等）	土木建設課 土木管理事務所
公園の適切な維持管理、ニーズに応じた改修の実施	土木建設課 土木管理事務所

2-4. 地域コミュニティの活性化

① 市営住宅における地域コミュニティの活性化

市営住宅においては、管理運営を指定管理者に委託しており、民間のノウハウを活かしながらコミュニティの活性化につなげようとしています。

また、市営住宅の空き店舗の一部を活用して、地域の活性化につながる取組みを行っています。今後、利用のない店舗付住宅については用途廃止を実施した上で、目的外使用として柔軟な活用方法の検討を行っていきます。

主な取組み内容	関係課名
市営住宅の空き店舗を活用した地域活性化拠点の提供	住宅管理課 産業政策課
指定管理者によるコミュニティの活性化に資する事業の実施	住宅管理課
店舗付き住宅の用途廃止に伴う利活用の検討	住宅管理課

② 自治会加入の勧奨

自治会は地域コミュニティの礎となりますが、近年は加入率が低下しており、役員の高齢化や担い手不足等がみられます。このため、宅地建物取引業者や地元工務店等と連携し、転居や建替え・リフォーム等の機会を活用し、自治会加入を勧奨する等により、自治会加入率の向上をめざします。

主な取組み内容	関係課名
宅地建物取引業者等との連携による入居時の自治会加入の勧奨	コミュニティ政策推進課 住宅政策課
地元工務店等との連携による建替え・リフォーム時の自治会加入の勧奨	住宅政策課
賃貸住宅オーナーや事業者との連携による自治会加入率の向上	住宅政策課

基本目標 2 に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
3	市内で活躍する工務店の情報の登録等を行う制度	未設置 (令和 7(2025)年度)	実施運用 (令和 12(2030)年度)
4	共同住宅における共用部分のバリアフリー化率	22.1% (令和 5(2023)年)	28.0% (令和 10(2028)年)

3. 基本目標3. 様々なニーズに沿った魅力あふれる住まい・まちの形成

施策の体系

施策の方向性		施策
3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成	(1) 多様なニーズに対応した住宅の確保と流通支援	① 多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供 ② 既存住宅の流通の促進（空家等の活用） ③ 八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案
	(2) 子育て・ファミリー世帯の居住の促進	① 子育て層の住みやすい住宅・住環境の提供
	(3) 高齢者・障がい者等が地域で住み続けられる環境の確保	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立 ② バリアフリー化の促進 ③ 高齢者介護のための同居・近居や住み替えに関する支援 ④ 高齢者世帯の地域での見守り、ケアやサービス付き高齢者向け住宅等の提供等 ⑤ 障がい者の自立を促す居住の促進
	(4) 社会情勢に応じた様々な住宅支援	① 「新しい生活様式、働き方」に対応した住情報の提供
3-2. 地域特性を活かした魅力あふれるまちの形成	(1) 適切な住宅地開発の誘導と環境の保全	① 適切な住宅地開発の誘導 ② 山地部の自然豊かな住環境の保全
	(2) 地区のまちなみを活かした良好なまちの形成	① 住宅地の質の維持・向上 ② 寺内町等の歴史的なまちなみの保全 ③ 地区計画等による良好な住宅地の形成
3-3. 地球環境に配慮した住まい・まちづくり		① 住宅地の緑化の促進 ② 沿道緑化による緑あふれる住環境の創出 ③ 環境学習の推進

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策（P. 85）」としています。

3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成

(1) 多様なニーズに対応した住宅の確保と流通支援

① 多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供

多様化する世帯構成や居住ニーズに対応できるよう、民間事業者・NPOとの連携により、優良なシェアハウス・DIY賃貸・リノベーション物件等の多種多様な住宅に関する情報提供や相談会を実施します。

主な取組み内容	関係課名
民間事業者・NPOとの連携による、多種多様な住宅情報の提供や相談会の実施 重点項目	住宅政策課

② 既存住宅の流通の促進（空家等の活用）

既存住宅の流通の促進に向けては、増加する空家等の有効活用を進めます。

「八尾市空家バンク制度」の活用や地元不動産業者等との連携により、利活用可能な空家等の流通促進を図ります。

空家等の利活用や既存住宅の売却を検討している市民に対し、「リノベーションまちづくり事業」や「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」に関する情報提供を行います。

また、NPO・地元工務店・宅地建物取引業者等との連携により空家相談会を実施します。

周辺の自然環境や旧街道の歴史あるまちなみに馴染んだ古民家等の空家等については、利活用のモデル的な事例となることから、物件情報の提供を行うとともに、利活用方策を検討します。

なお、令和7（2025）年10月より、「八尾市中古住宅流通促進補助制度」を「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」に名称を改め、市内の中古住宅（一戸建ての住宅）における取得費用の一部を補助する制度として、補助対象及び補助金額を拡充しました。

今後も、既存住宅の利活用を促進するため、制度の充実に向けて検討していきます。

主な取組み内容	関係課名
「八尾市空家バンク制度」の活用や地元不動産業者との連携等による空家等の流通促進 重点項目	住宅政策課
「リノベーションまちづくり事業」についての情報提供	住宅政策課
「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」に関する情報提供 重点項目	住宅政策課
NPOや地元工務店、宅地建物取引業者等との連携による空家相談会の実施（再掲 1-1.②） 重点項目	住宅政策課
既存住宅の有効活用方策の検討 重点項目	住宅政策課
古民家等の保存・利活用方策の検討	住宅政策課

③ 八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案

本市では、駅や商業施設に近いまちなかでの居住や寺内町等の歴史的な風情の残る地域での居住、山麓や田畑の広がる自然豊かな環境での居住等、様々な暮らし方にあった居住環境を選択することができます。

ものづくりのまちを誇る本市は、市内に多数の事業所が分布している等就業環境にも恵まれており、職住近接が実現可能です。さらに、梅田・難波・天王寺等の都心部へは電車で約30分と、大阪市内の主要な職務地等への通勤・通学も容易な距離にあります。

様々な暮らし方にあった居住環境・就業環境を有することは、住みたい・住み続けたいと感じてもらうための重要な要素であるため、NPO・民間事業者との連携により、本市の暮らしの魅力についてのポスター掲示やパンフレットの配架、ホームページ・SNS等、様々な手段を通して情報発信を行い、「住んでええとこ 八尾」をアピールしていきます。

また、ニーズの多様化の一つとして、ライフスタイルに応じた住まいづくりの観点から、既存住宅を志向する人も増えてきています。このようなニーズに対応するため、「八尾市空家バンク制度」等を活用し、市内の空家に関する情報のみならず、リノベーション・リフォーム・DIYの事例・方法等、暮らしにかかわる様々な情報も発信します。

主な取組み内容	関係課名
八尾市での暮らしの魅力発信 重点項目	住宅政策課
「八尾市空家バンク制度」での立地状況や地域の魅力も含めた空家情報の発信 重点項目	住宅政策課
リノベーション・リフォーム・DIYの事例・方法等の情報提供	住宅政策課

(2) 子育て・ファミリー世帯の居住の促進

① 子育て層の住みやすい住宅・住環境の提供

令和5(2023)年にこども基本法が制定され、こども政策を社会全体で総合的に推進していくことが求められています。本市でも「八尾市こども計画」を策定しており、若者を含むこどもの視点に立った住宅政策における取組みを、関係部局と連携し検討していきます。

また、子育て世帯や新婚世帯を含む若年層が、住みやすい住宅・住環境を確保できるよう「特定優良賃貸住宅」や「マイホーム借り上げ制度」等に関する情報提供を行います。

さらに、子育て層に対して令和3(2021)年度計画策定時点に実施していた「八尾市中古住宅流通促進補助制度」について、制度の使いやすさの向上を図るため、「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」として補助対象及び補助金額を拡充しました。なお、「空家等を利用した子育て支援の環境づくりの提案型空家等利活用リフォーム補助制度」については令和6(2024)年に完了しており、今後は住宅に関する市民ニーズにより即した子育て支援策の検討を行います。

主な取組み内容	関係課名
大阪府の「特定優良賃貸住宅」に関する情報提供	住宅政策課
若年層向けの既存住宅の購入等に対する補助制度の拡充	住宅政策課
「マイホーム借上げ制度」等、子育て層のための住み替え支援制度に関する情報提供	住宅政策課
住宅に関する市民ニーズに即した子育て支援策の検討	住宅政策課 こども若者政策課

(3) 高齢者・障がい者等が地域で住み続けられる環境の確保

① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立

高齢者、障がい者等が住み慣れた地域で住み続けるためには、様々な福祉課題に対応できる相談窓口や福祉サービス等の支援が必要となります。また、早期にこうした課題に気づくための日常の見守りも重要です。そのため、住宅関係部門、不動産関係団体と福祉関係部門、社会福祉協議会、社会福祉関係団体、居住支援法人等の連携によるネットワークを作り、地域やNPOとともに、見守りや相談支援の居住支援体制を構築すべく、令和7(2025)年4月に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(以下「セーフティネット法」という。)に基づく居住支援協議会を設置しました。

また、居住支援体制を確立するために、住宅部門と福祉部門の交流や研修を行い、事例検討や課題解決のためのスキーム作りを行います。

さらに、支援を必要とする方が必要な時に相談できるよう、居住支援協議会も活用し、「高齢者あんしんセンター」や「八尾市生活支援相談センター」等の相談窓口を周知すると

ともに、利用しやすい環境づくりを図ります。

また、障がい者に対しては、「障がいふくしのしおり」や市のホームページ等により情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
居住支援協議会を軸とした福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会、居住支援法人等との連携による居住支援体制の展開 重点項目	地域共生推進課 高齢介護課 障がい福祉課 住宅政策課
高齢者あんしんセンター、生活支援相談センター等の相談窓口の周知及び充実	地域共生推進課 高齢介護課 住宅政策課
「障がいふくしのしおり」や市ホームページによる情報提供	障がい福祉課 住宅政策課
住まい・まちづくりに関する様々なケースに対応する住宅相談の継続、周知	住宅政策課

② バリアフリー化の促進

高齢者・障がい者が安全・安心に暮らせるよう、住まいのバリアフリー化を促進します。

共同住宅の共用部分において、エレベーターやスロープ、手すりの設置等のバリアフリー化の普及促進に向けた啓発を行います。

共同住宅の専有部分や戸建住宅においては、障がい者を対象とした「住宅改造助成事業」等について情報提供を行い、手すり等の設置や段差の解消等のバリアフリー工事の実施を促進します。

主な取組み内容	関係課名
共同住宅の共用部分のバリアフリー化の促進の啓発（再掲 2-1.(2)①）	住宅政策課
障がい者を対象とした住宅改造助成事業等の活用によるバリアフリー化の促進（再掲 2-1.(1)③）	障がい福祉課

③ 高齢者介護のための同居・近居や住み替えに関する支援

高齢者介護等のため親世帯・子世帯と同居・近居する場合の転居費用等の支援の実施について検討します。

また、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構と連携し、住み替え・施設入所等により持家に住まなくなった高齢者に対し、「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
高齢者介護のための同居・近居のための住み替え支援制度の検討	住宅政策課 高齢介護課
同居・近居やマンション等への住み替えのための「マイホーム借上げ制度」の活用支援及び周知啓発	住宅政策課

④ 高齢者世帯の地域での見守り、ケアやサービス付き高齢者向け住宅等の提供等

高齢者のみ世帯や単身高齢者世帯が増加するなか、高齢者が住み慣れた地域で安全・安心に生活できるよう、緊急通報システムの普及促進や地域での見守り活動体制の構築を推進します。

市内に約 2,000 戸（令和 7（2025）年 8 月現在）の登録があるサービス付き高齢者向け住宅について、対象者に情報提供を行うとともに、福祉部局と連携しながら運営管理に関する指導を実施し、適切なサービスが提供されるよう取組みを進めていきます。

主な取組み内容	関係課名
地域での見守り体制構築の推進	高齢介護課
緊急通報システム事業の推進	高齢介護課
サービス付き高齢者向け住宅等についての情報提供と適正な運営の促進	住宅政策課 高齢介護課 福祉指導監査課

⑤ 障がい者の自立を促す居住の促進

障がい者が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、グループホームの開設を予定する指定障がい福祉サービス事業者に対し、公的賃貸住宅の斡旋に関する情報提供を行います。

また、グループホーム運営事業者に対し、安定的な事業運営に資する支援を行います。

主な取組み内容	関係課名
公的賃貸住宅のグループホームとしての活用の促進	障がい福祉課 住宅政策課
社会福祉施設等施設整備費国庫補助金制度に関する情報提供	障がい福祉課

(4) 社会情勢に応じた様々な住宅支援

① 「新しい生活様式、働き方」に対応した住情報の提供

令和2（2020）年の新型コロナウイルス感染症拡大により、一時、在宅時間が増えたことで、住まいに対する関心が高まりました。

また、国の提示する「新しい生活様式、働き方」を受けて、市民が住まいに求める機能も変化したと考えられます。

これらのニーズに対応するため、リフォーム等による住宅の質の向上に関する情報や、新たな住宅確保のための空家等に関する情報をはじめ、様々な住情報について情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
「八尾市中古住宅マイホーム取得補助制度」に関する情報提供 （再掲 3-1.（1）②） 重点項目	住宅政策課
「八尾市空家バンク制度」での立地状況や地域の魅力も含めた空家情報の発信（再掲 3-1.（1）③） 重点項目	住宅政策課
住宅改修や維持管理等に関する各種支援制度の情報提供	住宅政策課

3-2. 地域特性を活かした魅力あふれるまちの形成

(1) 適切な住宅地開発の誘導と環境の保全

① 適切な住宅地開発の誘導

「八尾市都市計画マスタープラン」では、コンパクトな都市の形成や、空家・空き地の適正管理による流通・活用及び、地域コミュニティの活性化の仕組みづくり等により、若者や新婚子育て世帯等の定住促進とともに、にぎわいの創出を図ることが示されています。また、「八尾市立地適正化計画」では、工場の操業環境と周辺の居住環境との快適性を両立できる住工共存のまちづくりをめざしており、住宅地開発の際にはこれらの方針に基づいた開発を促進します。

主な取組み内容	関係課名
都市計画手法等を活用した産業集積の維持発展のための住工混在の解消及び進行の防止	都市政策課

② 山地部の自然豊かな住環境の保全

山地部においては、自然豊かな住環境を保全する観点からも、新たな住宅地等の開発を抑制します。

また、郊外での居住や田舎暮らしを志向する人の移住等の際に、既存の古民家等を活用できるよう、利活用方策を検討します。特に、茅葺きの古民家等については、市街化調整区域である山地部に多く、都市計画法上様々な規制等を受けることから、保存・利活用方策について検討を行います。

主な取組み内容	関係課名
古民家等の保存・利活用方策の検討（再掲 3-1.(1)②)	住宅政策課

(2) 地区のまちなみを活かした良好なまちの形成

① 住宅地の質の維持・向上

本市全域を計画区域とする「八尾市景観条例」及び「八尾市景観計画」に基づき、景観に関する規制・誘導を図ります。

さらに、特に景観に配慮すべき地域においては、「八尾市景観計画」に基づき重点地区の検討を行っており、令和2（2020）年に久宝寺寺内町を重点地区として指定しました。

また、玉串川沿いの第一種低層住居専用地域等に見られる、敷地にゆとりのある戸建住宅地においては、相続・売却の際の土地の細分化を抑制し、水と緑のうまい景観区域として景観指導を行う等、質の高い住宅地を維持します。

近年、工場が多数分布するエリアにおいて、工場跡地等を活用して宅地開発が行われる傾向にありますが、開発により住環境や工場等の操業環境が損なわれることのないよう、適切な土地利用の誘導に努めます。

主な取組み内容	関係課名
良好な景観形成に向けての市民・事業者への意識啓発	都市政策課
建築時に周辺景観との調和を図る都市景観形成	都市政策課
工場跡地等における適切な土地利用の誘導	環境保全課 審査指導課 都市政策課

② 寺内町等の歴史的なまちなみの保全

久宝寺寺内町等の歴史的なまちなみの残る地域においては、NPOや地域住民を主体とした活動を支援し、歴史的なまちなみ・建物の保全・継承に努めます。特に、久宝寺寺内町重点地区においては、令和2（2020）年に修景助成制度を設けており、歴史的景観の保全や修景整備のために必要な設計・建築費の助成を行うことで、歴史的なまちなみの保全を促進しています。

市内に現存する茅葺き民家・つし二階民家等の古民家は、近年、建替え等により件数が減少しています。これらの住宅は八尾の住文化を象徴する貴重なものであるため、保全・利活用を図ります。特に、茅葺きの古民家等については市街化調整区域である山地部に多く、都市計画法上、様々な規制等を受けることから、保存・利活用方策について検討を行います。

また、歴史的建築物の保存に欠かせない古民家等の改修技術を継承していくため、若手技術者の育成支援を実施します。

主な取組み内容	関係課名
NPOをはじめとする地域主体のまちづくり活動の支援、情報提供及び制度の活用等	都市政策課
古民家等の保存・利活用方策の検討（再掲 3-1.（1）②）	住宅政策課
古民家等の改修・利活用ができる技術者育成の支援	住宅政策課



久宝寺寺内町のつし二階民家（浅野家住宅）

③ 地区計画等による良好な住宅地の形成

地区計画の策定等により、地区ごとの土地利用の方針を明確にし、各地区にあった良好な住環境の形成に向けて検討を行います。

また、市民から地区計画の策定や建築協定等の締結に関する相談がある場合、地域特性を活かしたまちづくりができるよう、勉強会や意見交換会を実施する等、計画策定や協定締結に向けて情報提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
地区計画等による各地区にあった住環境の形成の検討	都市政策課 審査指導課 住宅政策課
地域特性を活かしたまちづくりの情報提供	都市政策課 住宅政策課

3-3. 地球環境に配慮した住まい・まちづくり

① 住宅地の緑化の促進

地球温暖化をはじめとする環境問題への対応や居住環境の向上のため、住宅地の緑化を図ります。

また、緑化啓発のため、市民が気軽にみどりに親しめる多様なイベントや、樹木や草花の育て方等、みどりについて学べる場として、緑化園芸講座・相談会を開催します。

主な取組み内容	関係課名
緑化園芸講座・相談会等の開催による、みどりについての学習の場の提供	農とみどりの振興課

② 沿道緑化による緑あふれる住環境の創出

沿道においては、花とみどりのうるおいのあるまちづくりを進めるため、本市がグリーンボックス（プランター）を貸し出し、自治会・商店街等が管理を行う「グリーンボックス貸出事業」を推進します。

また、本市の支援のもと市民団体等が環境美化活動を行う「YAOアドプト環境美化活動」（アドプトプログラム）の普及促進を図り、市民団体・NPO・企業等とともに、きれいなまちをめざします。

主な取組み内容	関係課名
「グリーンボックス貸出事業」の推進	農とみどりの振興課
アドプトプログラムの活性化等による沿道緑化、適切な植栽管理の推進	土木管理事務所 農とみどりの振興課

③ 環境学習の推進

自らが暮らす住まい・まちを通じて自然環境・地球環境について関心をもち、市民一人ひとりが環境に配慮した暮らしが営めるよう、学校教育や地域での住まい・まちづくり学習会を通じて、環境に配慮した住宅や暮らし方の工夫、住宅地・沿道の緑化等について学習機会の提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
住まい・まちの環境に関する学習機会の提供	環境保全課 住宅政策課

基本目標3に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
5	既存住宅の流通シェア※	26.4% (令和5(2023)年)	30.0% (令和10(2028)年)
6	中古住宅の流通を促進する補助制度の利用件数(年間)	17件 (令和6(2024)年度)	30件 (令和12(2030)年度)
7	「八尾市空家バンク制度」登録者数(物件登録者+利用希望者)	69件 (令和6(2024)年度)	100件 (令和12(2030)年度)

※住宅・土地統計調査による数値。中古住宅（一戸建・長屋建）を購入した戸数/住宅の購入・新築・建替え等の総戸数。

4. 基本目標 4. 公民連携による住宅セーフティネットの形成

施策の体系

施策の方向性		施策
4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援	(1) 住宅確保要配慮者等への居住の安定確保に向けた支援	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用 ② 住宅確保要配慮者への支援 ③ 民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用
	(2) 様々なケースに柔軟に対応できる支援体制の形成	① 罹災・犯罪被害等に対する緊急的な住宅支援
4-2. 市営住宅等の提供及び維持管理	(1) 市営住宅等の提供による支援	① 住宅に困窮する世帯への的確な対応 ② 市営住宅入居者が安全で安心して暮らせる環境の確保 ③ 市営住宅と周辺が一体となったまちづくり ④ その他の公的賃貸住宅に関する情報提供
	(2) 市営住宅の適切な維持管理	① 市営住宅の長寿命化の推進 ② 効率的な維持管理の推進

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策 (P. 85)」としています。

4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援

(1) 住宅確保要配慮者等への居住の安定確保に向けた支援

① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用

住宅確保要配慮者の様々なニーズや相談に対応できるよう、住宅関係部門、不動産関係団体と福祉関係部門、社会福祉協議会、社会福祉関係団体、居住支援法人等の連携によるネットワークにより、住宅確保要配慮者が利用しやすい居住支援体制を構築すべく、令和7(2025)年4月にセーフティネット法に基づき八尾市居住支援協議会を設置しました。

さらに、令和7(2025)年10月には、居住サポート住宅の制度も始まり、より一層福祉・住宅部門が連携して住宅確保要配慮者を支援していくこととなりました。

住宅確保要配慮者は、それぞれに心身の状況や経済状況に違いがあるため、個々のケースに応じた支援ができるよう、ネットワークを活用した相談支援体制の確立を行います。

主な取組み内容	関係課名
居住支援協議会を軸とした福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会、居住支援法人等との連携による居住支援体制の展開 (再掲 3-1.(3)①) 重点項目	地域共生推進課 高齢介護課 障がい福祉課 住宅政策課
高齢者あんしんセンター、生活支援相談センター等の相談窓口の周知及び充実 (再掲 3-1.(3)①)	地域共生推進課 高齢介護課 住宅政策課
「障がいふくしのしおり」や市ホームページによる情報提供 (再掲 3-1.(3)①)	障がい福祉課 住宅政策課
住まい・まちづくりに関する様々なケースに対応する住宅相談の継続、周知 (再掲 3-1.(3)①)	住宅政策課
居住サポート住宅の登録及び制度の普及促進	地域共生推進課 住宅政策課

② 住宅確保要配慮者への支援

住宅確保要配慮者に対する支援の一つとしては、公営住宅の提供があります。

しかしながら、公営住宅の戸数には限りがあり、かつ、本市や大阪府の財政状況からみても、今後の新たな公営住宅の建設は現実的ではありません。また、公営住宅の入居基準は満たしていないものの、住宅の確保に支援が必要な方も存在することから、公営住宅以外に、民間賃貸住宅の空家等を活用した支援等を展開していくことも必要となります。

民間賃貸住宅を活用した支援としては、「セーフティネット住宅」や「あんぜん・あんしん賃貸住宅」に関する情報提供を行う等、住宅確保要配慮者とのマッチングを促進します。

「セーフティネット住宅」においては、バリアフリー対応の住宅や保証人不要の住宅等、各々のニーズに応じた住宅や施設等の情報提供を実施します。

主な取組み内容	関係課名
ニーズに応じた住宅や施設等の情報提供 (バリアフリー・保証人不要等)	住宅政策課
「セーフティネット住宅情報提供システム」や「大阪あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の普及促進	住宅政策課 関係各課
「セーフティネット住宅」への民間賃貸住宅の登録件数の拡充、住宅確保要配慮者とのマッチング・支援の実施	住宅政策課
居住支援協議会を軸とした福祉関連部署・社会福祉関係団体・社会福祉協議会、居住支援法人等との連携による居住支援体制の展開 (再掲 3-1.(3)①) 重点項目	地域共生推進課 高齢介護課 障がい福祉課 住宅政策課

③ 民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用

今後の住宅確保要配慮者への支援における民間賃貸住宅の活用としては、前述に加え、「八尾市空家バンク制度」等の活用により、利活用したい空家等と住宅確保を希望する住宅確保要配慮者のマッチングも検討していきます。

また、市内にある空家等の所有者等に対して「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」に関する情報提供を行い、空家等を住宅確保要配慮者等への支援に活用することを促進します。

なお、民間事業者との連携にあたっては、大阪府と連携し、土地取引等における差別の解消等に向け、人権問題に取り組む「宅地建物取引業人権推進員制度」の普及に努めます。

主な取組み内容	関係課名
「八尾市空家バンク制度」を媒介とした住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅の空家を活用した支援 重点項目	住宅政策課
「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の普及促進	住宅政策課
「宅地建物取引業人権推進員制度」の普及	住宅政策課 人権政策課

(2) 様々なケースに柔軟に対応できる支援体制の形成

① 罹災・犯罪被害等に対する緊急的な住宅支援

火災等の罹災者やDV被害者、犯罪被害者、離職退去者等、緊急的に住宅を要する世帯に対し、市営住宅の空室を活用し、支援を行います。

このため、市営住宅の適切な管理に支障のない範囲で、緊急入居可能な条件を事前に把握しておき、緊急的でやむを得ない場合は、即時入居可能な住戸について目的外使用を許可します。

また、入居期限後の対応等については、関係する部門との連携により、各ケースに応じて検討します。

あわせて、このような対応が可能であることを、緊急的に住宅支援が必要な世帯の相談窓口となり得る関係機関や部署に対して周知し、迅速な対応が可能な体制を整えます。

主な取組み内容	関係課名
火災等の罹災者やDV被害者、犯罪被害者、離職退去者等に対する市営住宅の空室を用いた緊急的な住宅支援	住宅管理課
関係機関、部署への上記に関する情報提供	住宅管理課 関係各課

4-2. 市営住宅等の提供及び維持管理

(1) 市営住宅等の提供による支援

① 住宅に困窮する世帯への的確な対応

近年の社会経済状況等により住宅確保要配慮者の状況も深刻化しており、住宅に困窮する世帯に向けて、的確に供給できるように市営住宅の募集を実施していきます。

また、特に住宅に困窮する世帯に向けては、優先入居募集に努めます。

主な取組み内容	関係課名
的確な市営住宅の募集	住宅政策課 住宅管理課
特に住宅に困窮する世帯向け優先入居の募集	住宅管理課

② 市営住宅入居者が安全で安心して暮らせる環境の確保

入居者が安全で安心して暮らせるよう、居住性の向上や福祉対応型改善等を推進します。

エレベーターの設置等が難しい場合は、高齢者・障がい者等に対し、階段利用等による移動の負担が少ない低層階への住み替えを提案します。

また、単身で居住する高齢者に対しては、安否確認の実施等による、見守り体制のさらなる充実を図ります。

主な取組み内容	関係課名
市営住宅の耐震性の向上	住宅管理課
市営住宅のバリアフリー化の推進	住宅管理課
高齢者・障がい者等の低層階への住み替えの実施	住宅管理課
耐震性・居住性の向上を図るための計画改善の実施や災害等の緊急事象等に対応できる支援体制の構築	住宅管理課
単身居住の高齢者への見守り体制のさらなる充実と強化	住宅管理課

③ 市営住宅と周辺が一体となったまちづくり

市営住宅では、入居者の少子高齢化が進み、全市平均より高い高齢化率となっており、コミュニティバランスが悪化しています。

高齢者世帯、特に単身高齢者世帯の増加が進み、清掃等コミュニティの日常的な活動に参加できない世帯が増えており、市営住宅の入居者だけではコミュニティ活動等が困難になることから、周辺地域を含めたまちづくりが求められています。

まちの将来のあるべき姿を見据え、市営住宅の集約・建替え等によって生み出される余剰地等については、まちづくりの観点から、地域の課題等を考慮した上で、庁内の関係課部局をはじめ、地域団体、関係機関等と連携を図りながらまちづくりについて検討を行います。特に西郡地域は他の地域と比べて人口減少と少子高齢化が進んでいる状況であることから、市営住宅の更なる集約・建替えを実施したことにより生まれる余剰地の利活用について具体的なまちづくりを進めていきます。

主な取組み内容	関係課名
市営住宅の空き店舗を活用した地域活性化拠点の提供（再掲 2-4.①）	住宅管理課 産業政策課
高齢化に対応した管理手法の検討及び実施	住宅管理課
店舗付き住宅の用途廃止に伴う利活用の検討（再掲 2-4.①）	住宅管理課
余剰地の利活用等に関する検討 重点項目	政策推進課 住宅管理課
更なる「八尾市営住宅機能更新事業計画」の推進	住宅管理課
既存市営住宅ストックを活用した若者・子育て世帯の居住誘導	住宅管理課

④ その他の公的賃貸住宅に関する情報提供

本市には、市営住宅以外にも、府営住宅、大阪府住宅供給公社・都市再生機構等の公的賃貸住宅が分布しています。

これらの住宅については、本市のホームページ等において入居情報等の提供を行います。

主な取組み内容	関係課名
市営住宅以外の公的賃貸住宅に関する情報提供	住宅管理課 住宅政策課
大阪府の「特定優良賃貸住宅」に関する情報提供（再掲 3-1.（2）①）	住宅政策課

（2）市営住宅の適切な維持管理

① 市営住宅の長寿命化の推進

「八尾市営住宅機能更新事業計画」に基づき、市営住宅の適切な維持管理を行います。

ストックの有効活用の観点から、活用可能な既存住棟については、耐震補強・外壁補修・給排水管・屋上防水等の改修を行うことにより、長寿命化をめざします。

老朽化や居住環境の課題等から、今後の活用が難しい住棟については、本市の人口・世帯等の状況や、将来の財政状況を見据え、必要戸数等を見極めた上で、建替え等の検討を行います。

主な取組み内容	関係課名
「八尾市営住宅機能更新事業計画」に基づいた適切な維持管理の推進	住宅管理課
老朽化ストックの早期解消に向けた集約建替え	住宅管理課
屋上防水・外壁・給排水設備等の改修工事の実施	住宅管理課

② 効率的な維持管理の推進

現在、市営住宅の管理運営には、指定管理者制度を導入しています。

共同住宅の管理運営に精通した民間事業者に運営を委託することで、ニーズに合致したきめ細やかなサービスの提供が可能であり、また、業務の効率化や効果的な施設管理も図れます。このため、今後も指定管理者制度の導入を継続していきます。

主な取組み内容	関係課名
指定管理者による維持管理の継続	住宅管理課

基本目標4に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
8	高齢者等の入居を拒否しない民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録数	1,684 件 (令和 6(2024)年度)	1,700 件 (令和 12(2030)年度)
9	居住支援協議会の会議開催回数（総会+ワーキング会議）	年 2 回 (令和 7(2025)年度)	年 3 回 (令和 12(2030)年度)
10	市営住宅改善事業実施戸数	310 戸 (令和 7(2025)年度)	360 戸 (令和 12(2030)年度)

5. 基本目標5. 様々な主体の協働により“みんなでつくる”住まい・まち

施策の体系

施策の方向性		施策
5-1. 各種情報提供、住教育の充実	(1) 住まいの情報提供・相談体制の充実	① 市民ニーズに応じた住情報の提供 ② 様々なニーズに対応する住宅相談の開催
	(2) 住まい・まちづくり学習の充実による八尾らしい住まいや原風景の住文化としての継承	① 学校教育での住まい・まちづくり学習の支援 ② 地域での住まい・まちづくり学習の支援
5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり		① 民間事業者・NPO・地域組織等とのネットワークの形成支援 ② 大学等との連携による地域主体のまちづくり
5-3. 関連部署との連携の推進		① 部門を超えた相談体制の構築 ② 関連計画との連携

※着色している施策については、「優先的に取り組む施策 (P. 85)」としています。

5-1. 各種情報提供、住教育の充実

(1) 住まいの情報提供・相談体制の充実

① 市民のニーズに応じた住情報の提供

住宅相談の内容の傾向等から多様化する市民ニーズを把握し、本市のホームページ・SNS・パンフレット等を活用して的確な情報提供を行います。

また、住宅相談の窓口となり得る関係団体や関係機関・民間事業者・NPO等に対して、行政の補助制度や実施中の事業等に関する情報提供等を行い、各相談内容への対応幅を広げます。

主な取組み内容	関係課名
住宅相談の内容の傾向等によりニーズを考慮した情報提供	住宅政策課
住まいに関する展示会・情報誌の作成	住宅政策課
関係団体・関係機関・民間事業者・NPO等への行政情報の提供	住宅政策課

② 様々なニーズに対応する住宅相談の開催

住まい・まちづくりに関する相談内容は、多岐にわたります。耐震に関する相談や空家等に関する相談、住宅の確保に関する相談については、継続して実施するとともに、新たな相談ニーズにも対応できるよう、関係各課と情報共有し、連携を図ります。

また、市民に対してこれらの住宅相談窓口の周知を行います。

あわせて、行政・関係団体・関係機関・NPOだけでなく、地元工務店・宅地建物取引業者等も市民の住宅相談窓口となり得るよう、これらの団体・事業者等に対して行政情報の提供を行います。

また、大阪府・NPO・宅地建物取引業者・建築士・弁護士等との連携により定期的に開催している相談会・講座を、今後も継続して実施します。

主な取組み内容	関係課名
住まい・まちづくりに関する様々なケースに対応する住宅相談の継続、周知 重点項目	住宅政策課
関係団体・関係機関・民間事業者・NPO等への行政情報の提供 (再掲 5-1.(1)①)	住宅政策課
NPO、宅地建物取引業者等との連携による住まい・まちづくりに関する相談会や講座の開催	住宅政策課

(2) 住まい・まちづくり学習の充実による八尾らしい住まいや原風景の住文化としての継承

① 学校教育での住まい・まちづくり学習の支援

市内在住の子どもたちが、将来、自身で居住地を選択する際に、本市に住みたい・住み続けたいと思えるよう、小・中学校及び義務教育学校での本市のまちの魅力や歴史的建造物についての学習活動を支援します。

その一環として、NPO等との連携により、社会科見学における古民家等の案内や、「八尾らしいすまいづくり」等の教材を活用した本市の住まい・まちに関する講座の開催等を行います。

主な取組み内容	関係課名
学校での住まい・まちに関する学習活動の支援	住宅政策課 学校教育推進課
学校・行政・NPO等との連携による住まい・まちに関する講座の開催 重点項目	住宅政策課
NPO等による住まい・まちづくり学習会の開催 重点項目	住宅政策課
社会科見学での古民家の案内	住宅政策課

② 地域での住まい・まちづくり学習の支援

より良い住まい・まちをつくるためには、住民が自身の住まい・まちに愛着を持つことが重要です。

市民一人ひとりが住まい・まちに愛着を持てるよう、NPOや地元工務店等と連携し、八尾らしい住まい・まちづくりについて考え、学ぶ機会を提供します。

また、地域主体の住まい・まちづくりに関する取組みを実施する場合、活動内容に応じた支援を行います。

主な取組み内容	関係課名
NPOや地元工務店等との連携による住まい・まちづくりの学習機会の提供 重点項目	住宅政策課
地域での住まい・まちづくりに関する取組みの実施支援	住宅政策課
親子で楽しむ住まい体験教室の実施	住宅政策課

5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり

① 民間事業者・NPO・地域組織等とのネットワークの形成支援

福祉分野等との連携を図るため、また、様々な主体のもつネットワークを活かした住宅政策を展開するため、行政・関係団体・関係機関・NPOだけでなく、民間事業者・地域組織等も参画する意見交換会等を開催し、情報共有を行います。

また、NPO等が主体となって行うまちづくり活動について、積極的な支援を行うほか、宅地建物取引業者・地元工務店・民間事業者等に対し、地域コミュニティの活性化に関する協力を促す等、本計画において掲げた様々な施策について、連携しながら取り組んでいきます。

主な取組み内容	関係課名
住宅分野・福祉分野等の様々な主体が参画した意見交換会の開催	住宅政策課
NPO等によるまちづくり活動の推進、支援	住宅政策課
宅地建物取引業者等との連携による入居時の自治会加入の勧奨 (再掲 2-4.②)	コミュニティ政策推進課 住宅政策課
各種組織のネットワークを活用した施策展開の検討、実施 重点項目	住宅政策課

② 大学等との連携による地域主体のまちづくり

本市では、市民の多様なニーズに応えながら行政施策を推進するため、知の拠点である大学との連携を積極的に進めており、現在は大阪経済法科大学・近畿大学・阪南大学・関西大学の計4校と包括連携協定を締結しています。

特に、近畿大学においては「連携事項に地域創生及び地域の活性化・産業振興に関すること」が謳われており、住宅分野では市営住宅を活用した地域活性化を行っています。

今後も大学との連携により、まちづくりへの学生の参画を推進していきます。

主な取組み内容	関係課名
大学との包括連携協定に基づく、学生の参画した地域まちづくりの推進、支援	行政経営改革課

5-3. 関連部署との連携の推進

① 部門を超えた相談体制の構築

住まい・まちづくりに関する相談は多岐にわたり、庁内においても多数の関連部署が存在するため、従来の縦割り行政を超えた横断的な課題解決体制の構築をめざします。

このため、まずは各課が個別の相談内容に対して対応可能な部署を把握し、的確かつスムーズに案内できる体制を確立します。

主な取組み内容	関係課名
横断的な課題解決体制の構築	関係各課

② 関連計画との連携

前述の施策の実施にあたっては、上位計画である「八尾市第6次総合計画」を踏まえ、「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」・「八尾市立地適正化計画」・「八尾市都市計画マスタープラン」・「八尾市都市景観形成基本計画」・「八尾市環境総合計画」・「八尾市みどりの基本計画」等の様々な計画との連携を図ります。

連携を図る主な計画	担当課
八尾市第6次総合計画	政策推進課
第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略	政策推進課
八尾市立地適正化計画	都市政策課
八尾市都市計画マスタープラン	都市政策課
八尾市都市景観形成基本計画	都市政策課
八尾市環境総合計画	環境保全課
八尾市みどりの基本計画	農とみどりの振興課

基本目標5に関する成果目標

No	成果目標	現状	目標
11	建築士、弁護士による住宅相談の稼働率※、相談件数	43.1% 31件 (令和6(2024)年度)	62.5% 45件 (令和12(2030)年度)
12	住教育等の体験教室やセミナーの参加人数(年間)	466人 (令和6(2024)年度)	900人 (令和12(2030)年度)
13	ネットワーク施策展開の実施率	73.0% (令和6(2024)年度)	100% (令和12(2030)年度)

※相談件数/相談枠

6. 優先的に取り組む施策

前述のとおり、住まい・まちづくりに関する施策を示しましたが、本市の財政状況を踏まえると、これらの施策に一樣に取り組むことは困難であると考えられます。

したがって、基本理念・基本目標の早期実現に向けて、計画期間において優先的に取り組む施策を設定しました。なお、優先的に取り組む施策における主な取組み内容のうち、特に力を注ぐものについては、重点項目としています。

優先的に取り組む施策

基本目標	施策の方向性		優先的に取り組む施策
1. 安全・安心な住まい・まちの形成	1-1. 災害に強い住まい・まちづくり		① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進
	1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり		② 空家等の適切な管理 ③ 地域の防犯力の向上
2. 快適に暮らせる住まい・まちの形成	2-1. 既存住宅の質の向上	(1) 適切な維持管理の促進	① 住宅の維持管理に関する情報提供
			② 空家等の適切な管理（再掲） ③ 質の高いリフォーム等の促進 ④ リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充
3. 様々なニーズに沿った魅力あふれる住まい・まちの形成	3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成	(1) 多様なニーズに対応した住宅の確保と流通支援	① 多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供
			② 既存住宅の流通の促進（空家等の活用） ③ 八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案
		(3) 高齢者・障がい者等が地域で住み続けられる環境の確保 (4) 社会情勢に応じた様々な住宅支援	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立 ① 「新しい生活様式、働き方」に対応した住情報の提供
4. 公民連携による住宅セーフティネットの形成	4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援	(1) 住宅確保要配慮者等への居住の安定確保に向けた支援	① 福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用 ② 住宅確保要配慮者への支援 ③ 民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用
	4-2. 市営住宅等の提供及び維持管理	(1) 市営住宅等の提供による支援	③ 市営住宅と周辺が一体となったまちづくり
5. 様々な主体の協働により“みんなで作る”住まい・まち	5-1. 各種情報提供、住教育の充実	(1) 住まいの情報提供・相談体制の充実	② 様々なニーズに対応する住宅相談の開催
		(2) 住まい・まちづくり学習の充実による八尾らしい住まいや原風景の住文化としての継承	① 学校教育での住まい・まちづくり学習の支援 ② 地域での住まい・まちづくり学習の支援
	5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり		① 民間事業者・NPO・地域組織等とのネットワークの形成支援



祭とふとん太鼓